



CHULA VISTA

ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CIERRE DE PARQUE DE CASAS MOVILES REUNIÓN PÚBLICA

**Martes, 8 de Mayo, 2007
5:30 p.m. – 7:30 p.m.**

**MUNICIPIO DE CHULA VISTA
CÁMARA DEL CABILDO
276 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910**

NOTAS DE LA REUNION

El personal de la Ciudad proporcionó una presentación que incluyó un resumen de: los comentarios que fueron recibidos durante la primera serie de talleres, investigación de otras ordenanzas de la jurisdicción, y de tres opciones para cada una de las áreas del tema. Después de que cada grupo de opciones fue proporcionado, se les pidió a los asistentes que comentaran sobre ese tema. Un resumen de los comentarios recibidos es proporcionado abajo.

COMENTARIOS GENERALES

- Los asistentes estaban preocupados que no se les proporciono mas tiempo y que algunos parques no fijaron la notificación al publico como es requerido

DERECHOS DE LA PRIMERA DENEGACION

El personal identifico una opinión del tribunal de 1990 que estableció que era inconstitucional requerir se les notificara a los residentes de una venta potencial del parque a menos que una asociación establecida existiera. Por lo tanto ningunas opciones para el cambio a nuestra ordenanza fueron proporcionadas.

NOTIFICACION

- En consenso con la “Opción C”.

ASISTENCIA DE REUBICACION PARA LOS INQUILINOS

- Comentarios no fueron proporcionados.

ASISTENCIA DE REUBICACION

- Había preocupación sobre la falta de espacios disponibles en otros parques para mudarse

VALOR DE LA CASA MOVIL

- Varios asistentes estaban preocupados que los dueños de parques habían indicado que no podían vender su casa movil/remolque en el sitio debido a la edad y/o condición. Por lo tanto la casa movil/remolque tiene poco o ningún valor
- Algunos de los asistentes están preocupados de que no podrán recuperar el costo de las mejoras que han hecho a su casa móvil / remolque
- Aproximadamente 1/3 parte de los asistentes prefieren “Opción B”, indicando que esta era una mejor opción para personas con remolques más viejos
- Aproximadamente 2/3 partes de los asistentes prefieren “Opción C”.



CHULA VISTA

ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CIERRE DE PARQUE DE CASAS MOVILES REUNIÓN PUBLICA

**Jueves, 10 de Mayo, 2007
5:30 p.m. – 7:30 p.m.**

**MUNICIPIO DE CHULA VISTA
CÁMARA DEL CABILDO
276 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910**

NOTAS DE LA REUNION

El personal de la Ciudad proporcionó una presentación que incluyó un resumen de: los comentarios que fueron recibidos durante la primera serie de talleres, investigación de otras ordenanzas de la jurisdicción, y de tres opciones para cada una de las áreas del tema. Después de que cada serie de opiniones fueron proporcionados, se les pidió a los asistentes comentaran sobre ese tema. Un resumen de los comentarios recibidos es proporcionado abajo.

COMENTARIOS GENERALES

- Los asistentes estaban preocupados que no se les proporciono notificación con mas tiempo y que algunos parques no fijaron la nota al publico como es requerido.
- ¿Cuál es la probabilidad de que varios parques cierren al mismo tiempo tomando en cuenta las condiciones de mercado?

DERECHOS DE LA PRIMERA DENEGACION

El personal identifico una opinión del tribunal de 1990 que estableció que era inconstitucional requerir se les notificara a los residentes de una venta potencial del parque a menos que una asociación establecida existiera. Por lo tanto ningunas opciones para el cambio a nuestra ordenanza fueron proporcionadas.

NOTIFICACION

- La lista de espera de Sección 8 es demasiada larga
- Les gustaría 3 años
- Preocupación de que si muchas personas abandonan el parque, este se deteriora

- La Ciudad proporciono notificación de cierres pendientes cuando el Urban Core Specific Plan fue adoptado.
- El tiempo de notificación debe ser ligado a una vivienda comparable.
- Que clase de vivienda alternativa esta proporcionando la Ciudad?
- Consenso fue para la “Opción C”.

ASISTENCIA DE REUBICACION PARA LOS INQUILINOS

- Comentarios no fueron proporcionados.

ASISTENCIA DE REUBICACION

- Hubo comentarios sobre la falta de espacios disponibles en otros parques para traslado
- Se necesita un parque de reemplazo
- No quieren verse forzados a mudarse a un parque que no sea comparable a su situación actual (ejemplo clima, ubicación y amenidades).
- Costos de beneficios deben incluir gastos para almacenar sus pertenencias personales

VALOR DE LA CASA MOVIL

- Quieren el valor de reemplazo del seguro a causa de fuego
 - Puede beneficiar mas a los remolques que a las casas móviles
- Quieren el valor justo del mercado en el sitio
 - Puede beneficiar mas a los remolques que a las casas móviles
- Los dueños de parques no quieren pagar nada
- La Ciudad quiere deshacerse de los parques
- Por que incluye la “Opción C” un porcentaje del valor justo del mercado?
- Se necesita un parque de reemplazo
- El valor de la casa móvil no incluye compensación por la perdida del estilo de vida
- Los inquilinos y dueños quieren algo sencillo y claro.
- La mayoría de los asistentes prefirieron “Opción C”.



CITY OF
CHULA VISTA

**ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CIERRE
DE PARQUE DE CASAS MOVILES
*RESIDENTS STAKEHOLDERS WORKING GROUP MEETING***

**Jueves, 10 de Mayo, 2007
9:30 a.m. – 11:30 a.m.**

DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE CHULA VISTA
SALÓN DE CONFERENCIA DE LA COMUNIDAD
315 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910

NOTAS DE LA REUNION

El personal proporcionó una presentación que incluyó un resumen de: los comentarios que fueron recibidos durante la primera serie de talleres, investigación de ordenanzas de otra jurisdicción, y tres opciones sobre cada área del tema. Después de que cada conjunto de opciones fue proporcionado, se les pidió a los asistentes que comentaran sobre ese tema. Un resumen de los comentarios recibidos es proporcionado abajo.

COMENTARIOS GENERALES

- Los asistentes pidieron una clarificación sobre el “overlay zone” y el proceso general de cierre

DERECHO DE LA PRIMERA DENEGACION PARA COMPRAR EL PARQUE

El personal identifico una opinión del tribunal de 1990 que estableció que era inconstitucional requerir se les notificara a los residentes de una venta potencial del parque a menos que una asociación establecida existiera. Por lo tanto ningunas opciones para el cambio a nuestra ordenanza fueron proporcionadas

- ¿Cuántos inquilinos son requeridos para formar una asociación y cuántos se necesitan para comprar un parque?

NOTIFICACION

- No hubo comentarios.

ASISTENCIA DE REUBICACION PARA EL INQUILINO

- ¿Porque un inquilino de parque de casas móviles debe recibir beneficios y asistencia adicional mas allá de lo que se les proporciona a un inquilino en un edificio de departamentos?
- Consenso fue para la “Opcion A”.

ASISTENCIA DE REUBICACION

- Hubo comentarios sobre la falta de espacios disponibles en otros parques para el traslado
- ¿Será el millaje cubierto por las opciones y un radio del presente parque o el millaje actual?

VALOR DE LA CASA MOVIL

- El dueño del parque debe ser requerido a pagar el valor repleto de la venta incluyendo mejoras.
- Los residentes han contribuido al valor de la propiedad:
 - Los gastos para mantener la casa movil y la propiedad.
 - El pago del alquiler por un tiempo prolongado.
- ¿Por qué la "Opción C" incluye un por ciento en comparación con 100% del mercado justo? Hay gastos asociados con vender casas y por eso es considerado el porcentaje.
- La edad de la casa movil tal vez no refleje el valor ya que una casa movil más vieja puede ser mejor construida o podría haber sido mantenida y mejorada más que una casa móvil más nueva.
- Es muy importante para el valuador ser aprobado por la Ciudad.
- El consenso era para la "Opción C".

- Los residentes de las casa móviles beneficiaron del control de renta y tendrán dificultades pagar el alquiler en viviendas alternativas
 - Se necesita las suficientes viviendas a precios razonables para alojar al número de inquilinos que serán desplazados potencialmente.
 - ¿Algunos residentes no pueden mantener el gasto de ser dueños de ser dueños de una casa móvil/ remolque, por lo tanto cómo podrán darse el lujo de rentar otro lugar?
 - La Sección 8 no es aceptada en todos los parques de casas móviles.



CHULA VISTA

ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CIERRE DE PARQUE DE CASAS MOVILES OWNER'S STAKEHOLDERS WORKING GROUP MEETING

Jueves, 10 de Mayo, 2007

2:00 p.m. – 4:30 p.m.

**DEPARTAMENTO DE POLICÍA DE CHULA VISTA
SALÓN DE CONFERENCIA DE LA COMUNIDAD
315 FOURTH AVENUE
CHULA VISTA CA 91910**

NOTAS DE LA REUNION

El personal de la Ciudad proporcionó una presentación que incluyó un resumen de: los comentarios que fueron recibidos durante la primera serie de talleres, investigación de otras ordenanzas de la jurisdicción, y de tres opciones para cada una de las áreas del tema. Después de que cada serie de opiniones fueron proporcionados, se les pidió a los asistentes que comentaran sobre ese tema. Un resumen de los comentarios recibidos es proporcionado abajo.

COMENTARIOS GENERALES

- Asistentes preguntaron si habíamos diferenciado entre parques de casas móviles y remolque como también parques para personas de mayor edad (seniors) y de familias
- En total están preocupados con el tiempo que la Ciudad ha estado trabajando en el Urban Core Specific Plan y ahora la Ordenanza de Cierre de Parques
- La Ciudad debe de proporcionar una revelación para nuevos inquilinos sobre la zonificación e intento para las propiedades que no están zonados como un parque de casas móviles.
- Se le debe dar consideración a un parque de reubicación.
- La industria de casa móviles esta observando una gran cantidad de cierre de parques dado a la herencia de parques y el deseo de usar el terreno para usos más intensos y usos sumamente rentables.

DERECHO DEL PRIMERA DENEGACION PARA COMPRAR EL PARQUE

El personal identifico una opinión del tribunal de 1990 que estableció que era inconstitucional requerir se les notificara a los residentes de una venta potencial del parque a menos que una asociación establecida existiera. Por lo tanto ningunas opciones para el cambio a nuestra ordenanza fueron proporcionadas

NOTIFICACION

- Los asistentes pidieron al personal que clarificaran la ley estatal sobre el requerimiento de 6 meses de notificación una vez que la Ciudad haya dado permisos para cambio de uso vs. los 12 meses requeridos para notificar si la Ciudad no requiere una acción
- Como se debe notificar a los inquilinos: Individualmente por correo certificado?
- Este proceso debe hacerse muy claro a todas las personas involucradas.
- Se puede desviar de la ley estatal?
- Otras jurisdicciones recientemente adoptaron una notificación de 9 meses
- Los dueños están preocupados que cuando un inquilino se entere que el parque va a cerrar, se empezaran a ir y si el periodo para reurbanizar es muy tardado, puede ocurrir lo siguiente:
 - El dueño de parque pasara por dificultades financieras dado a la perdida de rentas
 - Inquilinos dejaran que su casa móvil y propiedad que se deterioren cuando sepan que se tendrán que mudar
 - Si transeúntes se mudan a una de las casas moviles/remolques después de que el dueño ha desocupado, serán elegibles para beneficios de reubicación?
- Tal vez se pueda dar la notificación en conjunto con el proceso de desarrollo
- Cuando un inquilino ha recibido notificación de terminación de arrendamiento, los inquilinos deben de notificar a los compradores o inquilinos potenciales.

ASISTENCIA DE REUBICACION PARA EL INQUILINO

- Debería otorgar subsidio la Ciudad?
- Porque un inquilino de parque de casas móviles recibe mas beneficios que un inquilino en un edificio de departamentos? Deberían de recibir solo lo que la ley estatal requiere.

ASISTENCIA DE REUBICACION

- Pago de la diferencia de renta puede estar colocando a personas en una situación artificialmente asequible y que harán cuando el subsidio se acabe?
- Inquilinos ya han beneficiado del control de renta. Porque los dueños de parques deben tener la carga adicional de proporcionar un alquiler diferencial
- Proponer “Opción B” con los siguientes cambios: Deshacerse del alquiler diferencial, acreditar el depósito de seguridad del existente parque a la suma total, cambiar el millaje a 100 millas y sujetar una suma total para una unidad sencilla o doble, el pago será lo menos de lo actual o lo máximo.

VALOR DE CASA MOVIL

- Puede ser facturado el precio original de compra en el valor actual?
- Control de renta se traslada a una porción del valor del terreno al inquilino del espacio.
- Tal vez proponer “Opción B” con los siguientes cambios: Deshacerse del alquiler diferencial con la excepción de los que están muy bajos de ingresos, acreditar el deposito de seguridad del existente parque a la suma total y asignar una cantidad máxima a la obligación total.
- Dónde está el plus-valor al proporcionar el valor y reubicación?
- Un dueño de remolque no debe decidir no mudarse si hay espacio disponible simplemente porque el beneficio financiero resulta ser mayor. Tal vez se necesita identificar que el beneficio es el menor de los dos.